

수원지방법원 2024. 6. 5 선고 2023가단544638 판결 [계약금 등 반환 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 청린

담당변호사 이수완

피 고 B 지역주택조합

소송대리인 법무법인 해명

담당변호사 이예건

변 론 종 결 2024. 5. 8.

판 결 선 고 2024. 6. 5.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 53,798,200원 및 이에 대하여 2022. 3. 5.부터 2024. 6. 5.까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 83,296,400원 및 이에 대하여 2022. 3. 5.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 경기 양평군 C 일원에서 주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 추진하기 위해 주택법 및 그 시행령에 따라 설립된 지역주택조합이고, 소외 부동산중개법인D(이하 ‘소외 회사’라 한다)은 피고와 사이에 이 사건 사업 시행에 관해 업무대행계약을 체결한 업무대행사이다.

나. 원고의 자녀 E은 2020. 9. 11. 피고가 운영하는 모델하우스에서 소외 회사의 직원 F으로부터 이 사건 사업에 관해 설명을 듣고 G호 사전계약자인 H으로부터 사전계약자 지위를 인수하기로 하였고, 이에 E은 2020. 9. 15. 가계약금 400만 원과 2020. 9. 18. 프리미엄 2,500만 원을 F의 계좌로, 2020. 9. 18. 46,996,000원 H의 계좌로 각각 입금하였다.

다. 이후 E이 피고의 조합원 자격을 취득할 수 없는 것으로 확인되어 원고가 2021. 5. 31. 피고와 사이에 G호를 분양받은 내용의 지역주택조합가입계약(이하 ‘이 사건 계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 이 사건 계약에 따라 분담금 4,000만 원(= 2021. 2. 9. 1,000만 원 + 2021. 6. 2. 3,000만 원)을 납부하였다.

라. 이후 원고는 세대주 지위를 상실하였다. 이에 피고는 2021. 12. 3. 원고에게 부적격 사유가 발생하였음을 통보하며 소명자료 제출을 요청하고, 2022. 3. 4. 원고에게 주택법 제21조에 의한 조합원 자격요건 불충족으로 인해 조합원 등록이 되지 않았음을 통지(이하 ‘이 사건 통지’라 한다)하였다.

[인정근거] 갑 1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 당사자 주장의 요지

#### 가. 원고 주장의 요지

이 사건 통지를 통해 이 사건 계약이 해제되었으므로, 피고는 원고가 납부한 분담금 90,996,000원에서 이 사건 계약에서 정한 위약금 9,099,600원(= 원고가 실제 납부한 분담금 90,996,000원의 10%)을 공제한 83,296,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다. 피고는 원고가 납부한 분담금에서 업무대행비가 공제되어야 한다고 주장하나, 원고는 피고에게 업무대행비를 납부한 사실이 없고, 이 사건 계약서 중 업무대행비 물취 규정은 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘약관법’이라 한다) 제3조, 제6조, 제8조, 제9조에 의해 무효이며, 그렇지 않더라도 민법 제398조 제2항 따라 감액되어야 한다.

#### 나. 피고 주장의 요지

이 사건 계약은 원고의 귀책사유로 해제되었다. 따라서 피고는 원고가 납부한 분담금 90,996,000원에서 위약금 23,161,800원(= 분담금 총액 231,618,000원의 10%)과 소외 회사에 지불된 업무대행비 14,000,000원을 공제한 53,798,200원을 원고에게 반환하면 된다.

### 3. 판단

#### 가. 관련 규정

이 사건 계약서 첨부목록 6 가입계약서(이하 ‘가입계약서’라 한다) 제10조 제1항은 “갑(피고)은 을(조합원)이 다음 각 호에 해당하는 행위가 있을 시 이행의 최고 또는 기타 별도의 조치를 취함이 없이 즉시 본 가입계약서를 해제 또는 해지할 수 있다. (중략) 본 가입계약서의 해제 또는 해지로 인한 환급 시 을이 기납부한 금액 중 업무대행비는 환급 대상이 아니다. 또한 토지 등 취득세, 신탁등기(변경)해지비, 중도금대출이자 부분(후불제로 인한 발생분) 등을 제외한 나머지 분담금에서 조합의 손해에 대한 위약금 10%를 공제(즉, 위약금 10%라 함은 조합원 분담금 총액의 10%를 말하며 나머지 분담금 및 위약금 10%를 공제한 금액을 일괄 ‘잔여액’이라 한다)하고 을 본인 명의 환불계좌로 환불하여 처리한다(이하 생략)”고 정하면서 제11호에서 “을이 조합원 자격 전산조회

과정에서 부적격자로 판명난 경우”를 해제 또는 해지 사유로 두고 있고, 제10조 제4항은 다시 한번 “본 조 제1항 및 제2항에 의해 을의 귀책사유로 본 가입계약서가 해제 또는 해지될 경우 조합원 부담금 총액의 10%는 위약금으로 갑에게 귀속되고, 업무대행사에게 납부한 업무대행비는 업무대행사에 귀속되며, 을은 이에 대해 어떠한 민·형사상 이의를 제기하지 않는다”고 정하고 있다. 한편, 이 사건 계약서 ‘첨부목록 5 조합원 부담금 및 납부일정표’는 조합원들이 분양받을 아파트 타입에 따른 부담금 납부 일정을 안내하며 “상기계약금에는 1차 계약금에 700만 원, 2차 계약금에 700만 원의 업무대행비가 포함된 금액입니다”라고 기재되어 있다.

#### 나. 피고가 원고에게 반환하여야 할 부담금

1) 원고는 이 사건 계약 체결 후 세대주 지위를 상실하여 조합원자격 전산조회 과정에서 부자격자로 판명되었고, 이에 피고가 이 사건 통지를 통해 이 사건 계약을 해제 또는 해지하였음은 앞서 본 바와 같다.

따라서 원고가 피고에게 납부한 부담금 90,996,000원 중 이 사건 계약에서 정한 위약금 23,161,800원(= 부담금 총액 231,618,000원의 10%, 원고는 납부한 부담금 90,996,000원의 10%라고 주장하나, 이처럼 볼 근거가 없다)은 피고에게, 업무대행비 14,000,000원은 소외 회사에게 각각 귀속되고, 피고는 원고에게 나머지 53,798,200원(= 90,996,000원 - 23,161,800원 - 14,000,000원)을 반환하여야 한다.

#### 다. 약관법 위반 주장에 대한 판단

##### 1) 약관법 제3조 설명의무 위반에 대한 판단

가) 약관법상 설명의무의 대상이 되는 ‘중요한 내용’은 사회통념에 비추어 계약당사자가 계약체결 여부 또는 대가를 결정하거나 계약체결 후 어떤 행동을 취할지에 관하여 직접적인 영향을 미칠 수 있는 사항을 말하고, 약관조항 중에서 무엇이 중요한 내용에 해당하는지는 일률적으로 말할 수 없으며, 구체적인 사건에서 개별적 사정을 고려하여 판단하여야 한다. 계약당사자가 약관의 내용을 충분히 잘 알고 있는 경우에는 그 약관이 바로 계약 내용이 되어 당사자에게 구속력을 갖는다고 할

것이므로, 사업자로서는 약관의 내용을 따로 설명할 필요가 없다고 보아야 하고(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다39308 판결 등 참조), 이는 약관의 내용이 거래상 일반적이고 공통된 것이어서 별도의 설명을 하지 않아도 충분히 예상할 수 있는 사항이거나 이미 법령에 정하여진 것을 되풀이하는 것에 불과한 경우에도 마찬가지이다(대법원 2003. 12. 11. 선고 2001다33253 판결, 대법원 2005. 6. 9. 선고 2003두7484 판결 등 참조)

나) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 가입계약서 제10조 제1항 및 제4항에서 원고가 조합원 자격을 상실하여 이 사건 계약을 해제 또는 해지하게 될 경우 조합원 분담금 총액의 10% 및 업무대행비를 공제하고 반환한다는 정한 것은 손해배상액을 예정한 것인데, 일반 거래에서도 채무불이행으로 인한 손해배상액 예정을 널리 활용하고 있는 점, ② 일반 거래에서 계약 해제로 인한 위약금을 통상 거래대금의 10%로 정하고 있고, 업무대행비와 같이 일방이 장기간 진행되는 사업을 위해 지출한 비용의 경우 계약 해제 시 물취하기로 정한 경우를 쉽게 찾아볼 수 있는 점, ③ 원고가 이 사건 가입계약서 첨부목록의 내용을 ‘읽었음’, 첨부목록에 대해 이의가 ‘없음’이라 자필로 기재한 점 등을 보면, 피고가 원고에게 위약금 및 분담금 반환에 관하여 설명의무를 이행하지 아니하여 해당 조항들을 계약의 내용으로 주장할 수 없다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

## 2) 약관법 제6조, 제8조, 제9조 위반 주장에 대한 판단

지역주택조합은 다수의 조합원이 납부하는 분담금을 주된 재원으로 하여 사업을 진행할 수밖에 없으므로 다수의 조합원을 확보하여 재원을 마련하는 것이 중요한데, 조합원 지위를 상실한 조합원에 대한 분담금 반환 범위의 제한이 없다면, 조합원 감소와 조합 재원의 유출로 인하여 사업 추진이 불가능하거나 현저히 곤란하게 되고 남아 있는 조합원들에게 불측의 피해를 줄 수 있으므로, 조합원에게 반환할 분담금의 범위 및 시기에 관하여 일정한 제한을 가할 필요가 있다.

또한 업무대행사 선정으로 인하여 지출되는 업무대행비도 피고가 사업진행 과정에서 지출하는 비용이므로 조합원들이 공동으로 분담해야 될 비용으로서 계약 해제(또는 해지) 과정에서 해당 비용을 조합원에게 부담시키는 것이 부당하다고 보기 어렵고, 다른 지역주택조합들도 이와 유사한 규정을 두고 환불금을 제한하고 있는 점 등을 보면, 이 사건 계약서 제10조 제4항이 조합원에게

부당하게 불리한 조항이라거나, 조합원에게 부당하게 과중한 손해배상 의무를 부담시키고 해제를 제한하는 조항으로 보기 어렵다.

라. 손해배상액 감액 주장에 대한 판단

앞서 살펴본 여러 사정들을 종합할 때 이 사건 계약의 해제로 인해 반환금에서 공제되는 위약금과 업무대행비가 부당하게 과다하다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### **4. 소결론**

따라서 피고는 원고에게 53,798,200원 및 이에 대하여 원고가 구하는 2022. 3. 5.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2024. 6. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

#### **5. 결 론**

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이원범